



Unni og Kjell Steen  
Rosslandsvegen 1471  
5917 ROSSLAND

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 15/1715 - 16/15564

Saksbehandlar:  
Tore Johan Erstad  
tore.johan.erstad@meland.kommune.no

Dato:  
15.08.2016

## Avslag - GBNR 45/130 - Søknad om dispensasjon frå plankrav i KPA for oppføring av einebustad med utleigedel

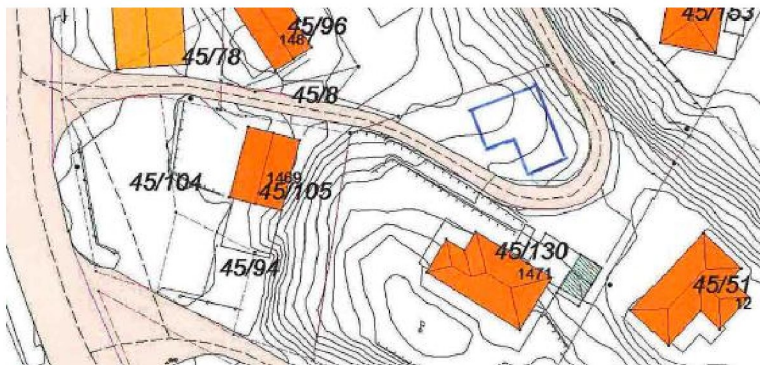
**Administrativt vedtak. Saknr: 278/2016**

**Tiltakshavar:** Unni og Kjell Steen  
**Ansvarleg søkjar:** Byggmester Sveinung Seim AS  
**Søknadstype:** Søknad om dispensasjon etter plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2

### SAKSUTGREIING:

#### Saka gjeld:

Ansvarleg søkjar Sveinung Seim har på vegne av Unni og Kjell Steen (tiltakshavar) søkt om dispensasjon frå plankrav i kommuneplanen sin arealdel (KPA) i medhald av plan- og bygningslova § 19-2. Formålet med dispensasjonen er frådelling av parsell frå gbnr 45/130 for oppføring av ny einebustad ("seniorbolig") med mindre utleigedel i sokkeletasjen og garasje. Plassering av planlagd bustad er vist på innsendt situasjonskart vedlagd søknaden:



Det er i skriv frå ansvarleg søkjar dagsett 13.4.2016 søkt om dispensasjon frå kommuneplanen sin arealdel, sjå vedlegg. For grunngeving av søknaden blir det vist til denne i sin heilheit. Kort oppsummert er søknaden grunnlagt slik:

- Tiltakshavar ser i framtida trong for ein mindre og meir lettstelt bustad med alle hovudfunksjonar på same plan og livsløpsstandard. Dei vil då kunne bli buande i lokalmiljøet og gi eit lite bidrag til kommunen si målsetting om «eit samfunn for alle».
- Omsøkt tomt er bebygd med einebustad i eit område med småhus og der utbygging til dette formålet pågår. Området er avsett til framtidig bustadområde i kommuneplanen, slik at tiltaket vil vere i samsvar med ønska utvikling og formål.
- Det framstår lite hensiktsmessig med utarbeiding av reguleringsplan for ei enkel tomt som denne i eit etabler småhusområde. Skulle ein reguleringsplan ha nytteverdi måtte det vere ein plan for eit større område som det ville vere naturleg å vurdere samla. Dette vil vere noko ein eigedomsutviklar har ressursar til å gjere.
- Vass- og avlaupsnett er etablert i området.
- Rekkefølgekrava i KPA punkt 1.5.4 knytt til barnehage- og skulekapasitet, leikeplasser og fortau/bilfri gang- og sykkelveg er etablert.
- Når det gjeld tilkomstveg vil planlagd bustad få tilkomst til riksvegen over gbnr 45/104. Dette er i samsvar med tilkomstløyvinga som er regulert (Detaljreguleringsplan for Bergotunet, jf nedanfor) på staden.
- Dispensasjon vil innebere at tiltakshavar får moglegheit til å kunne bu vidare i kjente og trygge omgjevnader i ei godt tilrettelagt bustad, og opnar for sal av eksisterande bustad på gbnr 45/130 slik at andre kan busette seg i eit godt bumiljø.
- Prosjektet utnyttar ein eksisterande stor bustadtomt på ein god måte. Storleiken på planlagd bustad blir tilpassa plasseringa på tomta, som vil gi eit beskjedent bustadhus og små terrenginngrep. Soltilhøva blir gode.
- Planlagd bustad vil ligge nær hovudveg, kollektivtransport og skule. Tiltaket vil ikkje gi vesentleg trafikkauke.

#### **VURDERING:**

##### Nabovarsling:

Dispensasjonen og blei nabovarsla i perioden 9.-15.5.2016 i samsvar med pbl § 21-3. Det ligg ikkje føre merknader.

##### Høyring og uttale frå Statens vegvesen:

Omsøkt dispensasjon har vore sendt til sektormynde for uttale ved høyringsbrev av 14.6.2016.

Gjennom førehandsuttale av 21.12.2015, har Statens vegvesen rådd frå dispensasjon med følgjande grunngeving:

«Statens vegvesen meiner at det er trong for å sjå heile området B\_13 samla, der ein kan vurdere tilkomst- og trafikkforhold i ein samanheng. Det er eit utflytande trafikkområde i krysset i dag, og Statens vegvesen vil motsetje seg utvida bruk av dagens avkjørsle frå fv. 564. Etter vårt syn bør denne avkjørsle stengast, i tråd med gjeldande reguleringsplan, før det vert gitt løyve til tiltak etter pbl. §§ 20-1 og 20-2 i område B\_13».

Statens vegvesen har vidare vist til at eigedomar ikkje kan frådelast utan at avkjørsel frå offentleg veg er godkjent, jf pbl § 27-4.

Det er ikkje motteke merknader frå Fylkesmannen i Hordaland eller Hordaland fylkeskommune.

#### Plan- og lovgrunnlag:

Gbnr 45/130 (Rosslandsvegen 1471) er ein uregulert bygd bustadeigedom med eit matrikkelregistrert areal på om lag 2,5 daa.

I kommuneplanen sin arealdel er eigedomen vist i framtidig område for bygg og anlegg, bustad (planområde B\_13). Det gjeld krav om reguleringsplan i slike område, jf føresegn 1.2.1 til KPA, før tiltak som krev søknad og løyve etter plan- og bygningslova blir tillate.

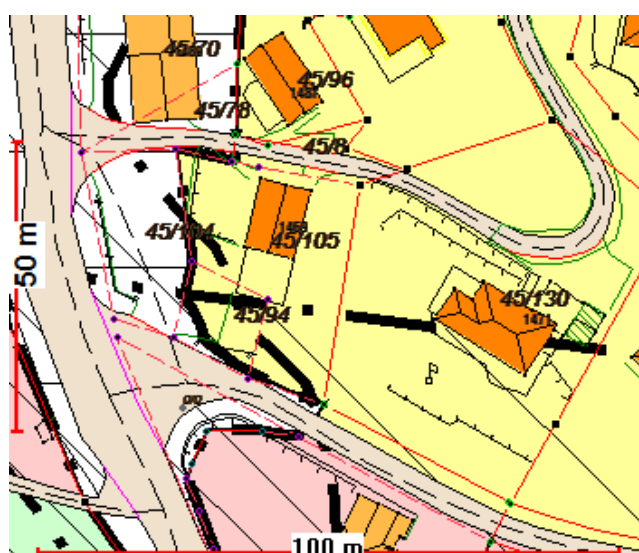
Tilkomst til omsøkt eigedom er i dag frå privat veg til fylkesveg 564 Rosslandsvegen. Gjennom *Detaljregulering for Bergotunet* (arealplanid 125620110002) er framtidig kryssløysing på staden regulert. Hovudformålet med denne reguleringsplanen var å flytte eksisterande daglegvareforretning på Vikebø til eit meir eigna bygg, etablering av nytt dagsenter i tilknytning til eksisterande omsorgsbustader, samt å legge til rette for mindre bustadeiningar på Vikebø.

Gjennom planprosessen – etter krav frå Statens vegvesen – blei det inkludert areal på autsida av fylkesvegen av planen for å samle utkjørslar og heve kryssområde. Vidare blei det tatt inn rekkefølgekrav knytt til utbetring av infrastruktur i nærområdet. Detaljreguleringsplanen inneheld krav om stenging av krysset ved utkjøring til fylkesvegen frå Rosslandsvegen. Etter reguleringsplanen skal tilkomst til omsøkt eigedom gå frå privat veg til kommunal veg Skintveitvegen.

Utsnitt – Detaljregulering for Bergotunet:



Utsnitt frå KPA:



#### Dispensasjon - vilkår og vurdering:

Både heimel og vilkår for dispensasjon følgjer av pbl § 19-2 andre ledd. Omsyna bak arealformålet i reguleringsplanen og ikkje blir «vesentlig» sett til side. I tillegg må fordelane ved å gje dispensasjon vere

«klart større» enn ulempene. I vurderinga må det også takast omsyn til den generelle formålsføreseigna i pbl § 1-1 som seier at «[I]oven skal fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner».

Administrasjonen meiner at slik situasjonen er på staden i dag med omsyn til trafikktilhøva, er vilkåra for dispensasjon frå plankravet ikkje oppfylt. Detaljreguleringsplanen for Bergotunet inneheld rekkefølgekrav om realisering av vedtekne vegløyningar i planen. Rekkefølgekrava er framleis ikkje oppfylt og planen sine løyningar er ikkje realisert, mellom anna er avkjørsla ved Rosslandsvegen framleis open. Regulert kommunal veg til Skintveit vegen er ikkje bygd.

I eit reguleringsplanarbeid for område B\_13 vil det vere sentralt å få på plass gode tilkomstvegar og trygge løyningar for mjuke trafikkantar.

Dispensasjonssøknaden skal vurderast konkret, men kommunen må òg vurdere saka i eit større perspektiv. Dersom kommunen gir dispensasjon i føreliggjande sak, vil det vere fare for at saka vil kunne skape presedens innanfor byggeområde B\_13. Grunngevinga i søknaden inneheld i liten grad argumentasjon som vil vere eigna til å skilje saka frå eventuelt etterfølgjande saker. Stykkevis utbygging av område B\_13 gjennom dispensasjonar er ikkje ønskjeleg, korkje ut frå arealdisponering- eller samfunnsmessige omsyn.

I tillegg har Statens vegvesen rådd frå dispensasjon. Kommunen bør normalt følgje eit slikt råd, jf pbl § 19-1, som byggjer på ei konkret og sakleg vurdering av tilhøva på staden. I ein situasjon der Statens vegvesen har opplyst at det ikkje vil bli gitt løyve til utvida bruk etter veglova av eksisterande avkjørsel til fv. 564, vil kommunen uansett ikkje kunne godkjenne frådelling (eller bustadoppføring) av ny parsell frå gbnr 45/130. Godkjent tilkomst etter veglova er ein føresetnad for delingsløyve til bustadformål etter plan- og bygningslova § 27-4. Det vil vere klart uheldig å gi dispensasjon til eit tiltak som uansett ikkje vil kunne gjennomførast.

#### Samla konklusjon:

Administrasjonen vurderer at vilkåra for dispensasjon i pbl § 19-2 ikkje er oppfylt. Dispensasjon som omsøkt vil vere i vesentleg strid med omsyna bak plankravet mellom anna med omsyn til trafikktryggleik og planstyrt utbygging i kommunen. Meland kommune er ein kommune i sterk vekst i høve til folketal, noko som gjer det viktig at utviklinga av kommunen skjer gjennom planarbeid og ikkje dispensasjonar. Fordelane med dispensasjon vil heller ikkje vere «klart større» enn ulempene, jf pbl § 19-2.

#### **VEDTAK:**

«I medhald av plan- og bygningslova § 19-2, jf § 11-6 (rettsverknad av kommuneplanen), avslår Meland kommune søknad om dispensasjon frå plankrav for frådelling av tomt og oppføring av einebustad med utleigedel og garasje på gbnr 45/130. For grunngeving av vedtaket blir det vist til saksutgreiing og vurdering ovanfor.»

\*\*\*\*\*

Saka er handsama og avgjort administrativt i medhald av delegert mynde, jf. kommunelova § 23 nr 4 og gjeldande delegasjonsreglement.

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i lov om offentleg forvaltning (fvl). Vedtaket kan klagast på til Fylkesmannen i Hordaland, jf. fvl. §§ 28-36. Klagefristen er 3 veker frå melding om vedtak er motteke. Det er nok at klagen er postlagt innan fristen går ut. Klagen skal sendast skriftleg til kommunen. I klagen skal det gå fram kva det blir klaga på i vedtaket, og kva endringar ein ønskjer. Klagen skal grunngjevast. Før det kan reisas søksmål om vedtaket er gyldig eller krav om erstatning, må høve til å klage på vedtaket vere nytta fullt ut, jf. fvl. § 27b.

Gebyr for sakshandsaminga blir ettersendt. Gebyr for teknisk forvaltningsteneste er fastsett ved forskrift. Det er ikkje høve til å klage over ei forskrift, jf. forvaltningslova §§ 3, 28 og 40. Det kan difor ikkje klagast over at det blir kravd gebyr, eller over storleiken på gebyret. Det kan klagast over kva punkt i regulativet gebyret er rekna ut i frå. Klage skal vere grunngjeven.

Med helsing

Anny Bastesen  
sektorsjef teknisk

Tore Johan Erstad  
Juridisk rådgjevar

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.*

**Kopi til:**

Byggmester Seim Sveinung AS  
Unni og Kjell Steen